

**Sitzungsvorlage DS 2015/137**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Dietmar Diehm  
(Stand: **29.04.2015**)

Mitwirkung:  
Amt für Soziales und Familie  
Ortsverwaltung Eschach  
Stadtkämmerei

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 13.05.2015

**Gemeinderat**

öffentlich am 18.05.2015

Aktenzeichen:

**Unterbringung von Asylbewerbern  
- Sachbeschluss Bau**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Erweiterung der städtischen Unterkunft in der Florianstraße um 24 Plätze mit Gesamtkosten in Höhe von 840.000 € wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung erfolgt über die FiPo 2.4990.9400.000 -0050 HH Plan Seite 268
3. Der Ausschreibung der Erweiterung Florianstraße in Modulbauweise im Rahmen eines Rahmenvertrags für den Bau von Gebäuden für die Unterbringung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 bis 2017 wird zugestimmt.

## Sachverhalt:

### 1. Beschlusslage

Ortschaftsrat Eschach am 21.04.2015 und Sozialausschuss am 29.04.2015:

1. Die städtische Unterkunft in der Florianstraße wird um 24 Plätze erweitert.
2. Der Gemeinderat entscheidet abschließend nach Ermittlung der Gesamtkosten

### 2. Bauliches Konzept

Die Rahmenbedingungen für die Unterbringung von Asylbewerbern sind im Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG) geregelt.

Nach einer Erstaufnahme von Asylbewerbern in einer zentralen Landesaufnahmeeinrichtung werden die Asylbewerber nach Quoten den Landkreisen zugewiesen. Die Landkreise sind zur vorläufigen Unterbringung verpflichtet; diese kann in Gemeinschaftsunterkünften und Wohnungen erfolgen. Für jede Person müssen derzeit 4,5 qm, ab 01.01.2016 mindestens 7 qm Wohn- und Schlafräumfläche zur Verfügung stehen.

Der Standort Florianstraße sieht neben den bestehenden Unterkünften eine Erweiterungsfläche vor. Siehe Lageplan

Die Erweiterung der Unterkünfte für 24 Personen soll in zwei Gebäuden erfolgen.

Das größere Gebäude bietet Wohnungen für drei Familien mit ca. 12 Personen. Die Wohnfläche pro Person beträgt ca. 11,3 qm. Ein Zuschussantrag für das Landesförderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" wurde gestellt.

Die Gemeinschaftsunterkunft schafft Wohnraum für 12 Einzelpersonen. Die Wohnfläche pro Person beträgt ca. 7,6 qm (nicht zuschussfähig, da die durch alle Bewohner genutzte Wohnfläche im Förderprogramm unberücksichtigt bleibt und mindestens 10 qm Wohnfläche je unterzubringende Person nachzuweisen sind). Das Amt für Soziales und Familie stimmt derzeit die Zulässigkeit dieser WG-ähnlichen Wohnform mit dem Ministerium für Integration im Detail ab.

Die am Standort in der Florianstraße bestehenden Allgemeinflächen für die Verwaltung, für Lager und Nebenräume etc. werden auch für die Betreuung der beiden hinzukommenden Gebäude mit genutzt. Weitere Flächen für Allgemeinflächen sind nicht vorgesehen.

Die beiden Gebäude sollen in einer eingeschossigen **Modul- Systembauweise** erstellt werden. Die als Anlage beiliegenden Grundrisse dienen als Beispiel. Die Planung wurde in Zusammenarbeit mit *Variahome Bauer Holzbau-systeme* entwickelt.

Die Aufteilung orientiert sich an einem **Wohnungskonzept** mit einzelnen Schlafräumen und einem Gemeinschaftsbereich für Aufenthalt, Küche, Essen und Sanitärräume.

Aus den Gemeinschaftsunterkünften sollten mit einer eingezogenen Trennwand durch den Aufenthaltsbereich ohne großen Aufwand zwei Wohnungen für 6er WGs hergestellt werden. Damit ist eine Flexibilität der Grundrisse für ein eventuell zukünftiges anderes Nutzungskonzept gegeben.

### **3. Funktionale Ausschreibung**

Durch die derzeitige große Nachfrage für die Unterbringung von Flüchtlingen wird auf dem Markt eine ganze Reihe von geeigneten Modulsystemen angeboten.

Das AGM schlägt ein Verfahren vor bei dem die oben genannten Anforderungen genau formuliert und vorgegeben werden. Den Anbietern steht frei ihr eigenes System anzubieten - zum Beispiel was das Material oder die Systemspannweiten und Abmessungen angeht - um ein möglichst breites Bewerberfeld zu bekommen. Die Wertung erfolgt nach Punktevergabe für die Kriterien

45 v.H. Preis

15 v.H. Qualität und Flexibilität der Grundrisse

15 v.H. Energiekonzept

15 v.H. Dauerhaftigkeit der Konstruktion und Materialien

10 v.H. Erscheinungsbild, Einfügung in die bestehende Anlage/ Umgebung

Da der Erweiterung in der Florianstraße nach heutigem Stand noch weitere Baumaßnahmen folgen werden, schlägt die Verwaltung vor nicht nur diese Gebäude sondern eine Rahmenvertrag auszuschreiben. In diesem Vertrag sollen die Preise/Konditionen für die jetzt sofort zu bauenden Gebäude und - unter Beachtung des Baupreisindex - für weitere Module, die eventuell in den Folgejahren gebaut werden müssen, vereinbart werden. Damit können wir sicherstellen, dass nicht jedes Jahr andere Module angeschafft werden müssen. Eine Abnahmeverpflichtung wird nicht vereinbart.

### **4. Bau-, Gestehungskosten**

Gespräche mit Anbietern wurden geführt. Das AGM geht bei dem oben beschriebenen Vergabeverfahren von einem Kostenkennwert im unteren Bereich von rund 25.000 Euro (Gemeinschaftsunterkunft) bis 35.000 Euro pro Wohnplatz aus. 24 Wohnplätze x 35.000 Euro ergeben somit geschätzte 840.000 Euro.

Der Zuschussanteil für das Landesförderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" liegt bei 25% der Baukosten gemäß DIN 276 ohne Kostengruppe 600 (Ausstattung) für das Familiengebäude. Der erwartete und für das Vorhaben reservierte Zuschuss entspricht rund ca. 100.000 Euro.

Die Kosten für die Ausstattung und Möblierung sind in den oben genannten Baukosten nicht enthalten.

Aktuelle Beispiele von anderen Kommunen:

Wangen und Waldsee, Massivbauweise ca. 40.000 Euro pro Platz

Reutlingen, Umbau einer Kaserne ca. 64.000 Euro pro Platz

### **Kosten und Finanzierung:**

<b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)</b>	
Errichtung von zwei Modulsystemen für 24 Plätze	€ 840.000
abzüglich Zuschuss	€ 100.000
<b>Netto Ausgaben</b>	<b>€ 740.000</b>

<b>Laufende Kosten (u.a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartender Einnahmen)</b>
Zins (4% des Restbuchwertes = 33.600 Euro im ersten Jahr, danach sinkend) und Abschreibung (30 Jahre, 28.000 Euro) im Jahr; zuzüglich Unterhaltsaufwand und Nebenkosten wie Strom, Heizung etc. Zuschussauflösung jährlich 3.333 Euro (analog Abschreibung 30 Jahre)

<b>Mittelbereitstellung im Haushalt</b>
Vermögenshaushalt: Fipo: Finanzposition 2.4990.9400.000t/0050

### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundriss Beispiel